مجلهٔ جغرافیا و توسعهٔ ناحیه‌ای، شمارهٔ چهارم، بهار و تابستان ۱۳۸۴

دکتر جعفر جوان
دانشگاه فردوسی مشهد
دکتر سید مهدی سیدی
دانشگاه بیرجند

کوتاه نگرشی بر ساخت و سازهای غیر مجاز در حاشیهٔ شهر مشهد(۱)

چکیده:

حاشیه نشینی از جمله معضلاتی است که در حال حاضر نظام شهری غالب کشورهای در حال توسعه را به چالش کشیده است. بر پایهٔ گزارش سازمانهای جهانی نظیر مرکز اسکان بشر سازمان ملل[1] حدود یک ششم جمعیت جهان حاشیه نشین هستند. برآوردها حاکیست به سبب رشد شهر نشینی و گسترش فقر شهری شمار حاشیه نشینان تا سه دههٔ آینده دو برابر خواهد شد. ایران نیز تحت تأثیر موج مذکور جمعیت حاشیه نشین قابل ملاحظه ای دارد که اگر تدبیری عقلانی برای آن اندیشیده نشود نه تنها نظام شهری بلکه حاکمیّت کشور را به مخاطره خواهد انداخت. یکی از مظاهر گسترش حاشیه نشینی به ویژه در کلان شهرها همچون مشهد، ساخت و سازهای شتابان و غیر مجاز است که نه تنها مدیریت کلان شهر مشهد را با چالش مواجه کرده است، بلکه خود نیز به دلیل عدم رعایت اصول فنی و مهندسی و شتاب در ساخت، استحکام لازم را ندارد. با توجه به تکتونیزه بودن منطقه و سابقهٔ لرزه خیزی هر آینه احتمال فاجعه ای انسانی می‌رود.

کلید واژه: *کلان شهر مشهد، حاشیه نشینی، ساخت و ساز غیر مجاز*

درآمد:

امروزه پدیدهٔ حاشیه نشینی به یکی از مشکلات حاد در شهرهای کشورهای توسعه نیافته و در حال توسعه تبدیل شده است. بنابر آخرین گزارش مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد که در اکتبر سال **۲۰۰۳** میلادی انتشار یافته، اکنون تقریباً یک میلیارد تن، یعنی از هر شش انسان یک تن، حاشیه‌نشین است. بنابراین با توجه به

---

1. Habitat

رشد بی سابقهٔ شهر نشینی در مقابل فقر روزافزون، نابرابری اجتماعی در کشورهای مزبور، پیش بینی شده که این رقم در سال ۲۰۳۰ میلادی به دو میلیارد تن برسد.[۲]

در ایران نیز به دلیل گسترش شهرنشینی لجام گسیخته و مهاجرتهای روستایی به شهرهای بزرگ و گسترش فقر شهری، در حدود ۵/۵ میلیون تن حاشیه نشین برآورد شده است.[۳]

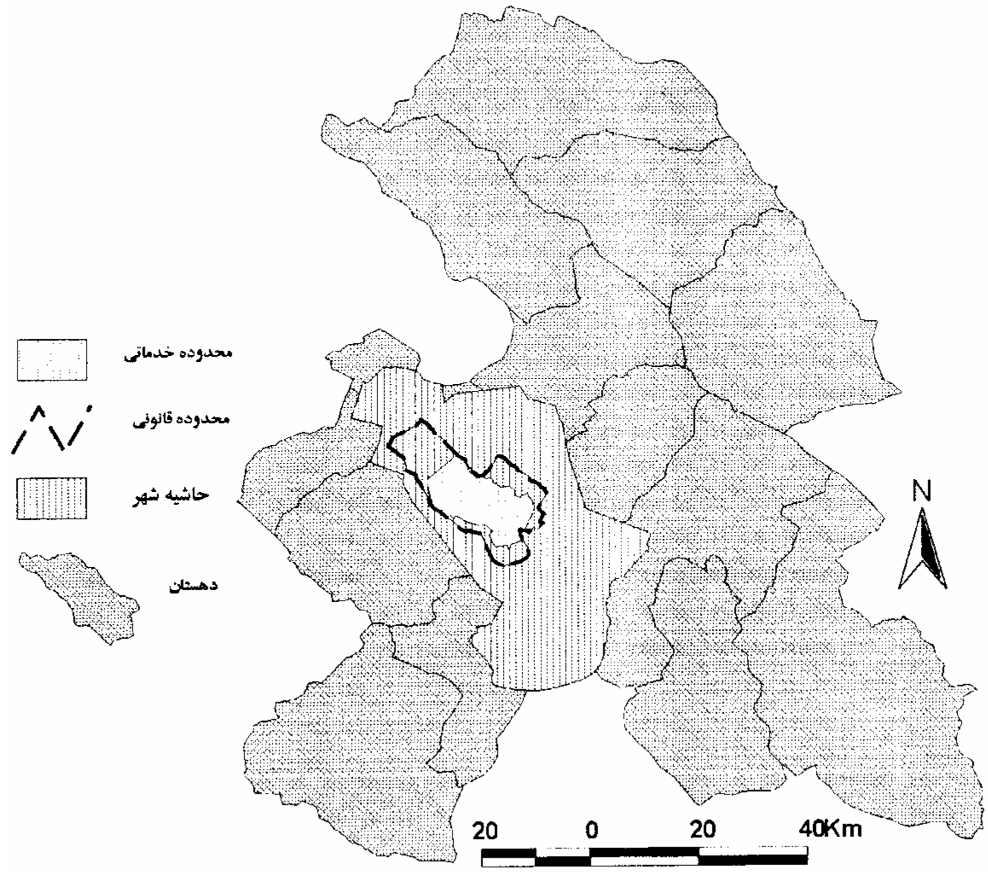
وجود حاشیه نشینی در شهر ها، به ویژه کلان شهرها، از موانع ایفای نقش کلیدی شهرها در توسعهٔ ملی و پیشتازی آنها در استفاده از فرصتهای برآمده از جهانی شدن اقتصاد است. جای تردید نیست که فرآیند جهانی سازی، تعداد زیادی از شهروندان (علاوه بر مهاجران روستایی) را به حاشیه رانده و از بسیاری از حمایتهای اجتماعی محروم ساخته[۴] که نمود آن در گسترش مناطق حاشیه ای درقالب ساخت و سازهای غیر مجاز قابل مشاهده است. ساخت و ساز شتابان همراه با عدم رعایت اصول فنی و فقدان استحکام و نبود ایمنی، زمینه ساز پیدایش فجایع انسانی شده است، به ویژه اگر مناطق حاشیه ای تکتونیزه و سابقهٔ لرزه‌خیزی داشته باشند.

معرفی محدودهٔ مورد مطالعه:

حاشیهٔ[۵] مشهد، شهری را در برگرفته است که هر ساله میلیونها زائر عاشق مشتاقانه برای زیارت به آستان بوسی هشتمین اختر تابناک آسمان عصمت و طهارت علیه آلاف التحیه و الثناء و گذران اوقات فراغت خویش راهی آن می‌شوند. مشهد در میان شهرهای کشور و جهان ویژگی منحصر به فردی دارد که این شهر را به دومین کلان شهر مذهبی کشور و دنیا و بزرگترین مادر شهر شرق کشور، که بالاترین درصد جمعیت پذیری در سطح استان را در اختیار دارد، تبدیل کرده است. مشهد الرضا(ع) دارای جمعیت ثابتی حدود ۲/۴ میلیون تن به همراه جمعیت زائر سالانه‌ای بیش از ۱۲ میلیون تن با توزیع نسبی در ماههای مختلف سال است. همچنین، جمعیت حاشیه‌نشین ناپایدار آن بیش از ۷۳۰ هزار تن است که در گسترهٔ حد فاصل محدودهٔ خدماتی تا مرز استحفاظی(حریم) کلان شهر مشهد همانند کمربندی دور تا دور آن را فراگرفته است. وسعت آن حدود ۱۲۰۸ کیلومتر مربع است که ۲۰۷ مرکز جمعیتی را در خود جای داده است. بخشهای شمال و شمال‌شرق و شمال‌غرب آن، چه از حیث جمعیت و چه از نقطه‌نظر وسعت، بزرگترین لکّه‌های حاشیه‌نشین کلان شهر مشهد به شمار می‌آید.[نقشه شماره (۱)] مجموع جمعیت حاشیه‌نشین از جمعیت استانهای ایلام، سمنان و کهگیلویه و بویر احمد و ۲۱ مرکز استان کشور بر پایهٔ سرشماری ۱۳۷۵ بیشتر است. جمعیت مذکور بیش از جمعیت استان

خراسان جنوبی و با اندکی تسامح برابر جمعیت استان خراسان شمالی است. در سطح استان نیز پس از مشهد بزرگترین کانون جمعیتی به شمار می آید. در دورهٔ آماری ۷۵–۱۳۶۵ متوسط نرخ رشد سالانهٔ آن بیش از ۱۲ درصد بوده است. این در حالی است که در همین دوره متوسط نرخ رشد جمعیت شهری کشور ۳/۲ درصد و نرخ رشد کلان شهر مشهد دو درصد بوده است؛ به عبارتی متوسط نرخ رشد جمعیت حاشیهٔ کلان شهر مشهد چهار برابر نرخ رشد جمعیت شهری کشور و شش برابر نرخ رشد کلان شهر مشهد بوده است. این نشان از آن دارد که به دلایل گوناگون جمعیت جذب نشده در کلان شهر مشهد در حاشیه سکنی اختیار کرده است. برآورد ها حاکی از آن است که بیشتر ساکنان حاشیه مهاجر و غیر بومی بوده که منشأ فراملی، ملی و استانی دارد آن هم با خاستگاههای فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و... متفاوت. به تعبیری حاشیهٔ کلان‌شهر مشهد موزائیکی از اقوام است که متشکّل از ترک، کرد، عرب، بلوچ، فارس و افاغنه و عراقی ها می‌باشد. ترکیب جمعیتی جوان آن به ویژه با جذب تدریجی آنها در فرهنگ شهری، بالا رفتن سطح سواد و توقعات، ظاهر شدن شکاف سنی و جنسی در ترکیب جمعیت حاشیه، تداوم وضع موجود را غیر ممکن می‌سازد، افزون بر این ناپایداری جمعیت،اشتغال، درآمد و... آسیب پذیری آنها رابیش از پیش تشدید کرده و سبب پیدایش هسته‌های قومی با ناهنجاریهای روحی –روانی و نابسامانیهای فرهنگی، اجتماعی در حاشیه خواهد شد. درآمد ناکافی و ناپایدار و نبود فرصتهای شغلی زمینه‌ساز نابسامانیهای اقتصادی است. خوشبختانه یا متأسفانه به خاطر زیارتی و سیاحتی بودن کلان شهر مشهد، وضعیت به‌گونه‌ای است که در تمامی طول سال جمعیت زائر معادل خود را دارد که دارای قدرت خرید بالا، هرچند برای مدت سفر بوده، این امر انواع مشاغل کاذب و غیر رسمی را برای افراد بیکار و کم توان در بیشتر اوقات سال فراهم می‌آورد. از حیث کالبدی مراکز جمعیتی حاشیهٔ شهر مشهد به دور از هر گونه برنامه‌ریزی و فارغ از استقرار نظام قانونمند و معقول و منطقی بدون کوچکترین تفکر و مآل‌اندیشی به صورت خودجوش رشد و تکوین یافته(گسست کالبدی) و هیچگونه ارتباط معقول و منطقی بین بدنهٔ شهر و حاشیه، که رشد و گسترش آن را کنترل کند، ندارد. ساخت وسازهای شتابان و غیر مجاز و بدون استحکام لازم به ویژه در بخش شمال‌غربی از دیگر معضلات است که گسترش حاشیه و حاشیه نشینی را تشدید کرده است.

نقشهٔ شمارهٔ (۱) موقعیت حاشیه در شهرستان مشهد- ۱۳۸۲



مأخذ: سازمان نقشه‌برداری کشور، نقشه توپوگرافی ۱:۲۵۰۰۰ مشهد

تعداد جمعیت ساکن در حاشیهٔ شهر مشهد:

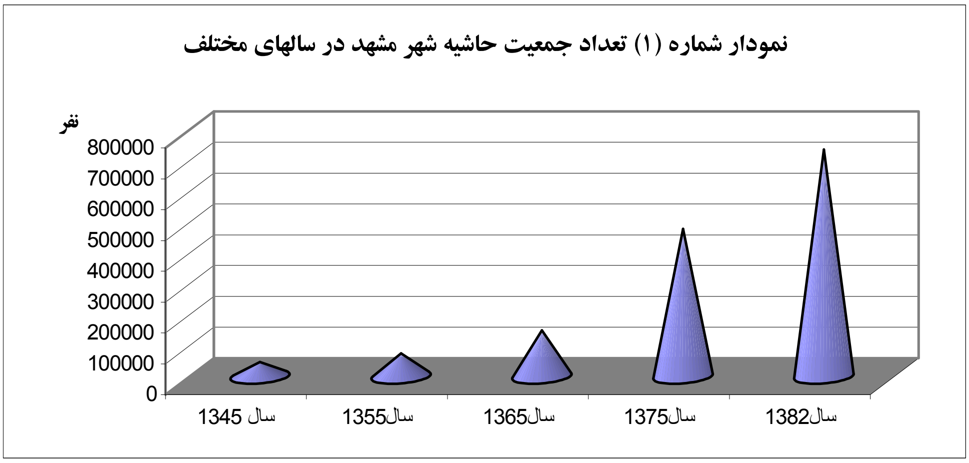
همچنان که از جدول شمارهٔ (۱) استفاده می‌شود، جمعیت حاشیه در فاصلهٔ سالهای ۴۵ تا ۵۵ تقریباً دو برابر شده، این موضوع برای دورهٔ بعد، یعنی سالهای ۶۵- ۱۳۵۵، نیز مصداق دارد. لیکن در سالهای ۷۵- ۱۳۶۵ جمعیت با اندکی تسامح سه برابر می‌شود. ارقام به خوبی گواه این واقعیت هستند که نقطهٔ عطف حاشیه‌نشینی در کلان‌شهر مشهد به دههٔ ۷۵-۱۳۶۵ باز می‌گردد. گفتنی است در طول دورهٔ هفت سالهٔ ۸۲-۱۳۷۵ جمعیت ۱/۵ برابر شده است.[نمودار شماره (۱)] مدیریت چنین جمعیتی که با جمعیت برخی استانها و مراکز آنها برابری

می کند دشوار بوده و تدبیر نوی را می‌طلبد. این در حالی است که حاشیۀ شـهر مـشهد از حیـث قـانونی متـولی مشخصی ندارد. بخشداری مرکزی تا قبـل از سـال ۷۸ و مـدیریت سـاماندهی پـس از آن، تـاکنون بـا کمتـرین امکانات انجام امور آن را بر عهده داشته و دارد.

جدول شماره (۱) تعداد جمعیت حاشیۀ شهر مشهد در سالهای مختلف آماری

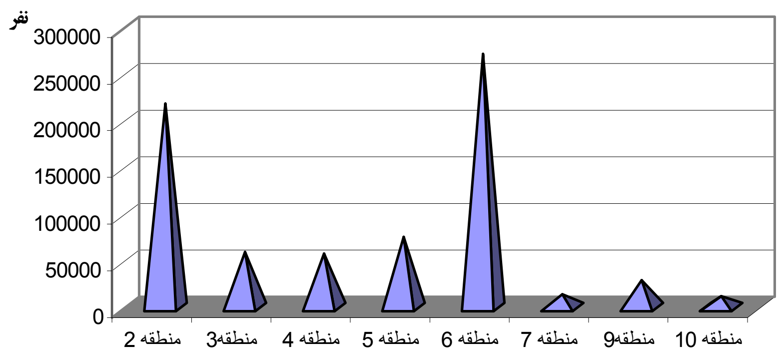
سال	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۲
جمعیت	۴۶۲۶۲	۷۴۸۹۴	۱۴۸۹۵۸	۴۷۸۹۹۴	۷۳۵۴۷۰

پراکنش و توزیع جمعیت نقاط حاشیه‌ای پیرامون شهر مشهد ، حالت یکنواخت و همسانی ندارد. در برخـی ازمناطق شهرداری ، تمرکز جمعیت زیاد و در برخی دیگر ، این استقرار جمعیت بـه حـداقل خـود مـی‌رسـد. از جدول شمارۀ (۲) دریافت می‌شود که از لحاظ دارا بودن بیـشترین تعـداد جمعیـت بـه ترتیـب، منـاطق ۶ و۲ بـا ۲۷۱۴۰۴ تن و ۲۱۸۴۱۴ تن اول ودوم هستند. به عبارت دیگر مناطق ۶ و۲ به ترتیب ۳۷ درصد و ۳۰ درصـد از کل جمعیت حاشیه را دارا هستند. همچنین منطقه ۱۰ با ۱۱۶۷۱ تن کمتـرین تعـداد جمعیـت حاشـیه نـشین را در خود جای داده است. بدین معنی که این منطقه ۱/۵ درصد از کل جمعیت حاشیه را در خـود جـای داده اسـت. [نمودار شمارۀ (۲)]



مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن سالهای ۷۵-۴۵ و مراکز بهداشت و درمانی شماره ۱ و ۲ شهرستان مشهد

نمودار شماره (۲) تعدادجمعیت حاشیه شهر مشهد بر حسب مناطق مختلف شهرداری - ۱۳۸۲



مأخذ: مراکز بهداشتی و درمانی شماره ۱ و ۲ شهرستان مشهد

جدول شمارهٔ (۲) توزیع تعداد و درصد حاشیه‌نشینان شهر مشهد بر حسب مناطق مختلف شهرداری– ۱۳۸۲ (تن)

مناطق	تعداد جمعیت(نفر)	درصد از کل جمعیت حاشیه
منطقه ۲	۲۱۸۴۱۴	۳۰
منطقه ۳	۵۹۰۳۴	۸
منطقه ۴	۵۷۲۷۰	۷/۷
منطقه ۵	۷۵۱۴۴	۱۰
منطقه ۶	۲۷۱۴۰۴	۳۷
منطقه ۷	۱۳۷۵۲	۱/۸
منطقه ۹	۲۸۷۸۱	۴
منطقه ۱۰	۱۱۶۷۱	۱/۵
مجموع	۷۳۵۴۷۰	۱۰۰

مآخذ: مراکز بهداشتی و درمانی شماره ۱ و ۲ شهرستان مشهد، ۱۳۸۲.

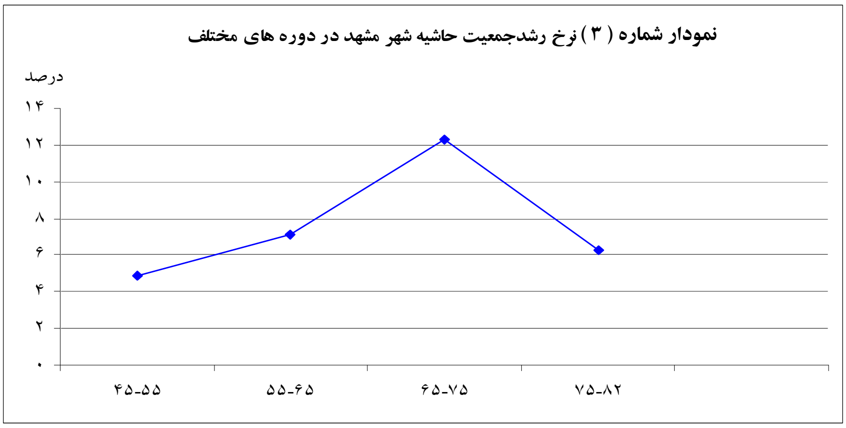
۸-۲. تحوّلات نرخ رشد جمعیت در حاشیهٔ شهر مشهد:

جدول شماره(۳) میزان نرخ رشد جمعیت شهر مشهد را در دوره‌های مختلف آماری نشان می‌دهد:

جدول شماره (۳) میزان نرخ رشد جمعیت حاشیه شهر مشهد در دوره های مختلف آماری

دوره	۴۵–۵۵	۵۵–۶۵	۶۵–۷۵	۷۵–۸۲
نرخ رشد	۴/۹	۷/۱	۱۲/۳	۶/۳

همچنان که از جدول شماره (۳) بر می‌آید، نرخ رشد جمعیت حاشیهٔ شـهر تـا دوره ۷۵–۱۳۶۵ دائمـاً رو بـه افزایش بوده است. اوج این فزونی در دههٔ ۷۵–۱۳۶۵است که بیش از ۱۲ درصد رشد داشته است. این در حالی است که در همین دوره نرخ رشد سالانهٔ جمعیت شهری کشور ۳/۲ درصد و شهر مشهد ۲ درصد بـوده اسـت، به عبارت ساده نرخ رشد جمعیت حاشیه‌شهر بیش از چهار برابر نرخ رشد جمعیت شهری و شش برابر نرخ رشد شهر مشهد بوده است. ارقام بازگو کنندهٔ مطلب دیگری نیز هست و آن این که رشد ۲ درصد شهر مشهد را نرخ ۱۲ درصدی حاشیه توجیه می کند و مفهوم آن این است که جمعیت به جای جذب در شهر، در حاشـیه سـاکن شده‌اند[نمودار شماره (۳)]



وضعیت کالبدی مراکز جمعیتی واقع در حاشیهٔ شهر مشهد:

یکی از اصلی‌ترین عوامل مؤثر در وضعیت کالبدی نقاط جمعیتی حاشیه‌ای، الگوها و ویژگیهای مساکن این نقاط جمعیتی است که در زیر به آن اشاره می‌شود:

الف) مساکن روستایی:

این نوع مساکن بیشتر در روستاهایی که در حوزهٔ استحفاظی (حریم) شهر مشهد واقع شده‌اند، به چشم می‌خورد. این تیپ از مساکن دارای معابر غیرهندسی و بافت قدیمی هستند. نوع معماری آنها، اغلب ساده و ابتدایی و مصالح به کار رفته معمولاً از نوع بومی و به طور عمده نیمه بادوام تا کم‌دوام هستند. از جملهٔ این روستاها، می‌توان به روستاهای واقع در شمال (جادهٔ فردوسی و جادهٔ قدیم قوچان) و شرق (جادهٔ فریمان) شهر مشهد اشاره نمود. مساکن این بخش علاوه بر ایفای نقش خوابگاهی، نقش تولیدی و معیشتی نیز دارد، بنابراین در زمرهٔ مساکن چندنقشی قرار می‌گیرند. نوع معیشت حاکم در این مناطق نقش مؤثری در نحوهٔ شکل‌گیری آرایش بیرونی و داخلی واحدهای مسکونی ایفاء می‌نماید. از آن‌جا که فعالیّتهایی از قبیل خشک کردن محصولات زراعی و باغی، پخت و پز، جوشانیدن شیر، نگهداری دام، انبار کردن محصولات زراعی، باغی و دامی و... مجموعاً در داخل واحدهای مسکونی صورت می‌پذیرد، لذا ناگزیر اشغال فضای بیشتری را می‌طلبد.

ب) مساکن شهری:

این نوع مساکن که به طور عمده در مراکز جمعیتی نسبتاً بزرگ اطراف شهر مشهد شکل گرفته، دارای بافت هندسی نسبتاً منظم، شبکه‌های دسترسی عمود بر هم، هستند. سرانهٔ مسکونی در آنها نسبت به مساکن روستایی پایینتر و آرایش بیرونی مساکن با تیپ روستایی متفاوت می‌باشد. کارکرد این مساکن غالباً استراحتگاهی و خوابگاهی است. اغلب واحدهای مسکونی این مراکز، یک طبقه بوده و تنها در حاشیهٔ محورهای اصلی ساختمانهای دو طبقه به چشم می‌خورند. مراکزی چون شهرک رضویه، نوید، حجت، نوده، گلشهر و... نمونه‌هایی از این نوع ساخت و سازها هستند.

پ) مساکن بینا بین:

این تیپ از مساکن که بیشتر در حاشیهٔ بلافصل شهر به چشم می‌خورند، ترکیبی از فرهنگ روستایی و شهری می‌باشد. این مساکن اغلب بدون مجوّز شکل گرفته و توسعه یافته‌اند. به دلیل نبود برنامه‌ریزی و مدیریت

مشخص، مساکن از الگوی مشخصی پیروی نکرده و صرفاً بـر اسـاس خواسـت و سـلیقهٔ صـاحبان آنهـا شـکل گرفته‌اند.

به دلیل فقر نسبی اقتصادی و شتاب در ساخت، هر چند اغلب مـصالح مـورد اسـتفاده از نـوع مـصالح نـسبتاً بادوام هستند، ولی به خـاطر رعایـت نکـردن اصـول فنـی در سـاخت وسـاز واحـدهای مـسکونی مزبـور فاقـد استانداردهای لازم بوده و از استحکام مناسب برخوردار نیستند. این موضوع زمانی اهمیت دارد که دریابیم منطقه تکتونیزه است و گواه آن وجود گسله‌های کشف رود، شاندیز –طرقبـه، تـوس، سـرخ ده، گـوجگی، بینـالود، آبروان، امرودک و... است. سابقهٔ لرزه خیزی منطقه نیز شاهد دیگری بر این مدّعاسـت، کـه بـا انـدک لـرزه‌ای احتمال فاجعهٔ انسانی می‌رود. وسعت کم واحدهای مسکونی و معابر کم‌عرض و فاقد شکل هندسـی خـاص از ویژگیهای این تیپ از مساکن‌اند. بیشتر واحدهای مسکونی با معابر کم‌عرض با یکدیگر مرتبط می‌شوند.(وفـایی و کیلوانلو، ۱۳۸۲: ۱۷)

وضعیت ساخت و سازهای غیر مجاز در حاشیه:

یکی از ویژگیهای بارز گسترش بی رویهٔ افقی کلان شهر مشهد پیدایش نقاط حاشیه‌ای است کـه در قالـب ساخت و سازهای غیر مجاز قابل مشاهده است . بررسی ساخت و سازهای غیر مجاز در حاشـیه شـهر مـشهد در چارچوبهٔ مناطق تحت نظارت شهرداریهای مناطق امکان‌پذیر است، چرا که آمـار موجـود از سـوی منـاطق یـاد شده ارائه می‌شود که در جدول شماره (۴) آمده است.

همچنان که از جدول شماره (۴) استفاده می‌شود، در سال ۱۳۸۲ بالغ بر ۲۳۲۲ اخطار صـادر کـه از آن میـان ۱۰۵۰ فقره منجر به تشکیل پرونده و تعداد ۸۵۴ فقره منتهی به صدور حکم قلع بنا یا تخریب شده است. ارقام بالا گواهی بر این ادّعاست که تنها ۳۶ درصد ساخت و سازهای غیرمجاز تخریـب و ۶۴ درصـد مـابقی بـه اشـکال گوناگون از شمولیّت حکم خارج شده‌اند. شایان ذکر است در میان شهرداریهای مناطق، شهرداری منطقـه ۲ بـا ۷۵ درصد و شهرداری منطقه ۴ با ۱ درصد بیشترین و کمترین درصد اخطارهـا را بـه خـود اختـصاص داده‌انـد. شهرداری منطقهٔ۲ که گسترهٔ جغرافیایی آن عمدتاً شمالغرب مشهد را در بر می‌گیرد، مهمترین منطقـهٔ درگیـر بـا حاشیه‌نشینی است و نوار شمالی جادهٔ قدیم قوچان کانون آن به شمار می‌رود که بیشترین ساخت‌وسازهای غیـر

مجاز در آن روی می‌دهد. بیشترین تعداد پروندهٔ تشکیل شده با ۴۴ درصد متعلق به منطقهٔ ۲ و کمترین آن با ۳/۴ درصد به منطقهٔ چهار تعلّق دارد.

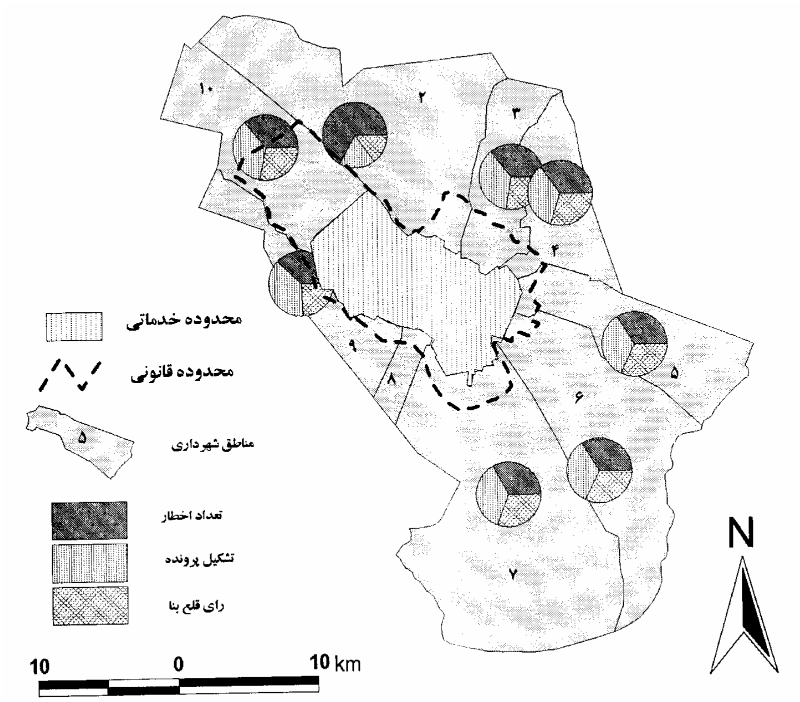
جدول شمارهٔ (۴) نحوهٔ برخورد با ساخت و سازهای غیرمجاز در حاشیهٔ شهر مشهد و نتایج آن به تفکیک مناطق مختلف شهرداری در سال ۱۳۸۲

مناطق شهرداری	تعداد اخطار	تعداد تشکیل پرونده	تعداد رأی قلع بنا
منطقهٔ ۲	۱۷۴۲	۴۶۳	۳۸۵
منطقهٔ ۳	۱۲۰	۱۲۰	۹۱
منطقهٔ ۴	۳۶	۳۶	۳۱
منطقهٔ ۵	۴۳	۴۳	۴۰
منطقهٔ ۶	۶۹	۶۹	۶۷
منطقهٔ ۷	۷۱	۷۸	۶۵
منطقهٔ ۹	۱۲۷	۱۲۷	۸۳
منطقهٔ ۱۰	۱۱۴	۱۱۴	۹۲
مجموع	۲۳۲۲	۱۰۵۰	۸۵۴

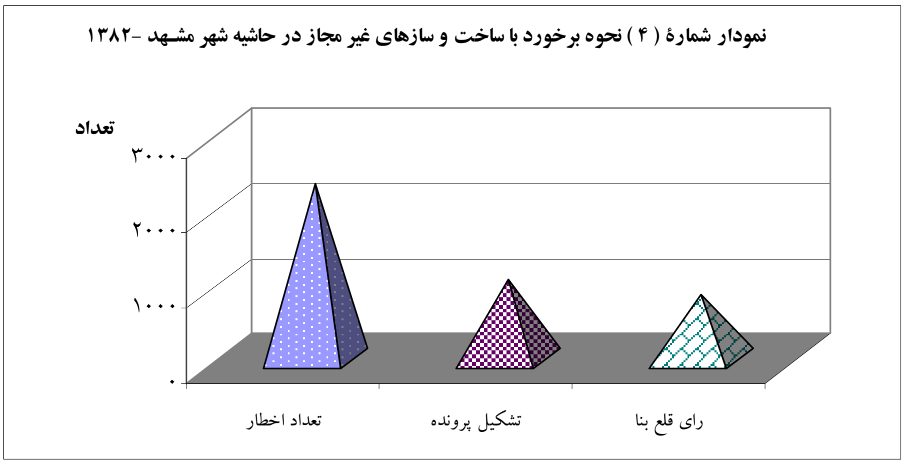
از نظر اجرای حکم رأی قلع بنا منطقهٔ۲ با ۴۵ درصد و منطقهٔ۴ با۳/۶ درصد دارای مرتبهٔ نخست و آخر هستند.

به طور کلّی می‌توان گفت مناطق ۲، ۹ و ۳ شهرداری از حیث میزان ساخت و سازهای غیر مجاز مراتب اول تا سوم را به خود اختصاص داده که فاصلهٔ منطقهٔ ۲ با دیگر مناطق بسیار چشمگیر است. گفتنی است کمترین معضل در زمینهٔ ساخت و سازهای غیر مجاز به منطقهٔ ۴ شهرداری تعلّق دارد. [نقشهٔ شمارهٔ (۲) و نمودار شمارهٔ(۴)]

نقشه شمارهٔ (۲) توزیع فضایی ساخت و سازهای غیرمجاز در حاشیهٔ شهر مشهد
به تفکیک مناطق شهرداری- ۱۳۸۲



مأخذ: سازمان نقشه‌برداری کشور، نقشه‌های توپوگرافی ۱:۲۵۰۰۰ مشهد.



تقسیم‌بندی حاشیهٔ شهر مشهد بر اساس تعداد و شدّت ساخت و سازهای غیرمجاز:

حاشیهٔ شهر مشهد بر اساس تعداد و شدت ساخت و سازهای غیرمجاز به سه منطقه تقسیم شده که در زیر به آنها اشاره می‌شود:

الف) منطقهٔ حساس:

مشتمل بر مراکز جمعیتی حاشیهٔ شهر مشهد که در محدودهٔ بلافصل بیرونی این شهر قرار دارند، حدود ۷۰ درصد ساخت و سازهای غیرمجاز به این منطقه تعلّق دارد

ب) منطقهٔ مهم:

شامل روستاها، مراکز جمعیتی و اراضی حد فاصل منطقهٔ حسّاس تا انتهای محدودهٔ استحفاظی است که بالغ بر ۲۰ درصد ساخت و سازهای غیر مجاز به این منطقه اختصاص دارد.

پ) منطقهٔ عادی:

شامل کلیهٔ روستاها و نقاط جمعیتی واقع در حدّ فاصل محدودهٔ استحفاظی و مرز شهرستانهای مجاور هستند، که نزدیک به ده درصد ساخت و سازهای غیر مجاز در آن صورت می گیرد.[نقشه شماره (۳)]

مراحل ساخت واحدهای مسکونی غیرمجاز و ویژگیهای آنها:

ساخت‌وسازهای غیرمجاز از دیگر عوامل مؤثر بر وضعیت کالبدی نقاط جمعیتی حاشیهٔ شهر مشهد هستند که بررسی دقیق روند و مراحل ساخت و ساز واحدهای مسکونی غیرمجاز و بیان ویژگیهایشان را مهم جلوه می‌نماید که در زیر بدان می‌پردازیم:

به طور کلی مالکان اراضی که زمین از آنها خریداری شده و به ساخت بناهای مسکونی اختصاص می‌یابد، به دو دستهٔ عمده تقسیم می‌شوند:

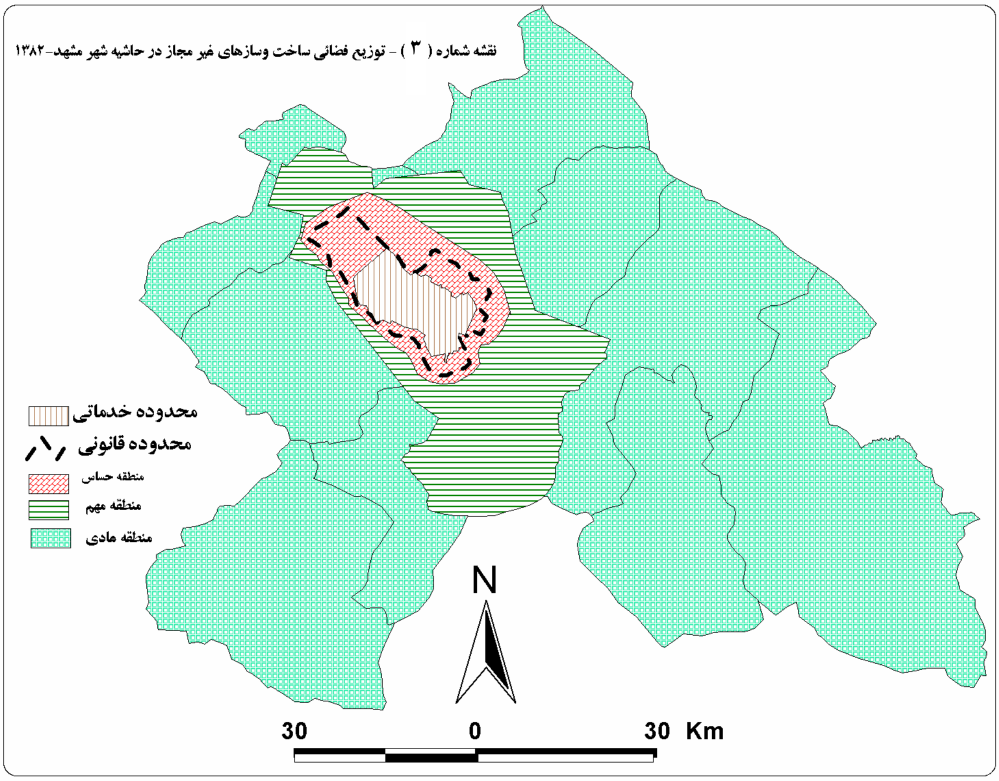
الف) مالکان عمدهٔ زمین:

این مالکان خود به سه زیردسته تقسیم می‌شوند:

- **کشاورزان:** کشاورزان ۹۰ درصد از اراضی کشاورزی خود را از طریق خشکاندن باغها و زمینهای مزروعی، به صورت غیررسمی و بدون مجوّز تغییر کاربری داده و پس از قطعه‌بندی به فروش می‌رسانند.

ـ **مالکان‌بزرگ:** اراضی خود را قطعه‌بندی کرده و یا به دلالان و سوداگران و یا به اشخاص متقاضی احداث واحدهای مسکونی به فروش می‌رسانند.

ـ **سوداگران و دلّالان:** این گروه اراضی بزرگی را یا از کشاورزان و یا از مالکان‌بزرگ خریداری کرده و با قیمتهای زیادتر، پس از قطعه‌بندی به اشخاص به فروش می‌رسانند.



نقشه شماره (۳) - توزیع فضائی ساخت وسازهای غیر مجاز در حاشیه شهر مشهد-۱۳۸۲

ب) مالکان قطعات (خرده مالکان):

مالکان قطعات، که معمولاً وسعت اراضی‌شان کمتر از اراضی مالکان عمدهٔ زمین است، دارای زمینهای قطعه‌بندی شده هستند، این دسته خود به سه زیردستهٔ زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

ـ **سوداگران و دلاّلان**: هدف این گروه از فروش اراضی قطعه‌بندی‌شده، کسب هر چه بیشتر درآمد است که تقریباً ۹۵ درصد از این اراضی به فروش می‌رسد و پنج درصد بقیه، پس از احداث واحدهای مسکونی توسط خودشان به اجاره واگذار می‌شود.

ـ **صاحبان درآمدکم (حاشیه راندگان)**: این گروه، شهروندان مشهدی هستند که به دلیل عدم تمکن مالی از شهر مشهد به حاشیه رانده شده و قطعه زمینی برای ساختن سرپناه برای خانوادهٔ خویش، از مالکان بزرگ خریداری می‌کنند.

ـ **مهاجران**: این گروه نیز به طور عمده از روستاها و شهرهای کوچک استان و سایر استانهای همجوار، به مناطق حاشیه‌ای مشهد مهاجرت می‌کنند و قطعه زمینی جهت ساختن سرپناه خریداری می‌کنند.

همچنین اندازهٔ قطعات زمینهای تفکیک‌شده و به فروش رسیده به صورتهای زیر تغییر می‌کند:

الف) قطعات تا ۵۰ متر. ب) قطعات ۵۰ تا ۱۰۰ متر.

پ) قطعات ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر. ت) قطعات بیش از ۲۵۰ متر.

اسناد زمینهای مذکور به شرح زیر است:

الف) پنج درصد از کل زمینها، ششدانگ. ب) شصت درصد از کل زمینها، قولنامه‌ای.

پ) بیست و پنج درصد از کل زمینها، وقفی. ت) ده درصد از کل زمینها، مشاع.

مدت زمان ساخت واحدهای مسکونی متغیر می‌باشد، و به قرار زیر است:

الف) یک شبه. ب) ۳ روز.

پ) ۵ روز. ت) ۷ روز.

ث) ۱۴ روز.

سازندگان این واحدهای مسکونی گاه مالک به همراه خانواده است و یا کارگران ساختمانی هستند.

نوع مصالح واحدهای مسکونی احداث‌شده در مناطق حاشیهٔ شهر مشهد را، آهن، آجر و تیرچه بلوک تشکیل می‌دهد.(مطالعات میدانی، ۱۳۸۲)

راهبردهای مقابله با توسعه فیزیکی مناطق حاشیه‌ای:

راهبردهای مختلفی برای جلوگیری از گسترش فیزیکی مناطق حاشیه ای در شهر مشهد وجود دارد، که به طور کلی می‌توان در سه دسته طبقه بندی کرد:

الف) راهبرد مانع فیزیکی: این راهبرد استفاده از موانع فیزیکی چون احداث کمربند سبز در اطراف محدودهٔ اصلی شهر را توصیه می‌کند. «کمربند سبز، نوار سبزی از درختان و درختچه‌هاست که به دور شهر کشیده می‌شود و دارای کارکرد چند جانبه‌ای می‌باشد. از جمله مهمترین کارکردهای کمربند سبز، تحدید حدود شهر و جدا کردن بخش درونی شهر از اراضی پیرامونی محسوب می‌شود». (رضویان، ۱۳۸۱ :۱۲۷)

ب) راهبرد نظارتی: این راهبرد نظارت هر چه بیشتر دستگاههای مسؤول را توصیه می‌کند و بر این باور است هر چه نظارت بیشتر باشد ساخت و سازهای غیر مجاز کمتر می‌شود. آخرین تدبیر در این زمینه تشکیل پلیس ساختمان است. بر این پایه پلیس ساختمان وظیفهٔ گشت زنی در مناطق حاشیه ای شهر مشهد را دارد و در صورت مشاهدهٔ ساخت و ساز غیر مجاز با آن برخورد خواهد کرد.

پ)راهبرد قانونی: تاکنون قوانین و مقرّرات مختلفی به تصویب رسیده که به طور مستقیم یا غیر مستقیم می‌توانند در ممانعت از گسترش ساخت و سازهای غیرمجاز مؤثر واقع شوند(ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، تبصرهٔ ۳ مادهٔ ۹۹ قانون شهرداری، آیین نامهٔ جرایی قانون زمین شهری و غیره)، علی‌رغم وجود این قوانین، همچنان مشکلات اساسی در کمبود قوانین برخورد قاطع با ساخت و سازهای مذکور وجود دارد.

نتیجه:

۱. جمعیت حاشیهٔ شهر مشهد از جمعیت برخی استانها و مراکز استانهای کشور بیشتر است.

۲. جمعیت حاشیهٔ شهر مشهد در فاصلهٔ سالهای ۷۵–۱۳۶۵ تقریباً سه برابر و در فاصلهٔ سالهای ۸۲–۱۳۷۵ حدود ۱/۵ برابر شده است.

۳. نرخ رشد جمعیت حاشیهٔ شهر مشهد در فاصله سالهای ۷۵–۱۳۶۵، چهار برابر نرخ متوسط رشد جمعیت شهری کشور و شش برابر نرخ رشد جمعیت شهر مشهد بوده است.

۴. بیشتر قطعات تفکیک شدهٔ اراضی حاشیهٔ شهر مشهد بیشتر مربوط به مالکان بزرگ و کشاورزان می‌باشد، ولی عمده ترین عامل در بورس بازی اراضی در این مناطق، سوداگران و دلالان هستند.

۵. بیشتر واحدهای مسکونی غیر مجاز در مناطق حاشیه ای شهر مشهد یک شبه یا در طیّ دو تا پنج روز احداث شده اند.

۶. بیشترین تعداد ساخت و سازهای غیر مجاز و عمده ترین عوارض ناشی از حاشیه نشینی، در محدودهٔ بلافصل بیرونی شهر مشهد (منطقهٔ حسّاس) قرار دارد.

۷. بیشترین تعداد تشکیل پرونده ها و تعداد رأی قلع بنا در ارتباط با ساخت‌وسازهای غیرمجاز، مربوط به منطقهٔ ۲ شهرداری مشهد است.

یادداشتها

۱- مقالهٔ حاضر مستخرج از رسالهٔ دکتری با عنوان « تحلیل مکانی- فضایی مشکلات مراکز جمعیتی (روستا- شهر) حاشیهٔ شهر مشهد با تأکید بر رویکرد مدیریتی» به راهنمایی آقای دکتر جعفر جوان و مشاوره آقایان دکتر عزت الله مافی و دکتر محمد جعفر زمردیان می باشد.

۲- همگامان، «*زاغه نشینان تا سال ۲۰۳۰ دو برابر می شوند.*»، ۱۳۸۳، نشریهٔ داخلی شهرداری، شماره ۴۷، فروردین.

۳- خواجه دلوئی. منوچهر، ۱۳۸۳، *برنامهٔ تلویزیونی پرسمان*، معاون وزیرمسکن و شهرسازی.

4. Douglass-M.(2001),"*Intercity Competition and the Question of Economic resilience*: Globalization and crisis in Asia" in Global city-Regions.A.J Scott (ed).Oxford University Press.PP.237-238 .

۴- حاشیه و حاشیه نشینی از جمله مفاهیمی است که طیف گسترده ای از مصادیق را در بر می گیرد به همین دلیل در روبرویی با آن با واژه‌های گوناگونی برخورد می‌کنیم. برخی از این واژگان عبارات‌اند از: Slum، Squatter ، Informal settlement، Marginal Settlement ، Unauthorized Settlement و...

منابع و مآخذ

۱. پیران. پرویز، ۱۳۸۱، *باز هم در باب اسکان غیر رسمی ـ مورد شیر آباد زاهدان*، فصلنامه هفت شهر، شماره نهم و دهم.

۲. جهانگیر. منصور، ۱۳۸۰، *قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری*، نشر دیدار.

۳. خواجه دلوئی. منوچهر، ۱۳۸۳، معاون وزیر مسکن و شهرسازی، *برنامۀ تلویزیونی پرسمان*، شبکۀ اول سیما، ۱۳۸۳.

۴. رضویان. محمد تقی، ۱۳۸۱، *برنامه ریزی کاربری اراضی شهری*، انتشارات منشی.

۵. روزنامه خراسان، ۱۳۸۳، «*فعالیت پلیس ساختمان در مشهد آغاز شد*».

۶. ستاد نظارت بر ساخت و سازهای شهرداری مشهد، گزارش «*آنچه به زبان نیامد*»، ۱۳۸۱.

۷. مدیریت ساماندهی حاشیۀ شهر مشهد.

۸. مراکز بهداشتی و درمانی شماره ۱ و ۲ شهرستان مشهد، ۱۳۸۲.

۹. مرکز آمار ایران سرشماری عمومی نفوس و مسکن سالهای ۱۳۷۵، ۱۳۶۵، ۱۳۵۵، ۱۳۴۵.

۱۰. مطالعات میدانی نگارنده، ۱۳۸۲.

۱۱. وفائی، احمد و کیوانلو، علی اکبر؛ ۱۳۸۲، *بررسی و شناخت وضعیت کالبدی – خدماتی حاشیۀ شهر مشهد*، طرح راهبردی ساماندهی حاشیۀ شهر مشهد (مرحلۀ اول)، مدیریت ساماندهی حاشیۀ شهر مشهد.

۱۲. همگامان، ۱۳۸۳، *زاغه نشینان تا سال ۲۰۳۰ دو برابر می‌شوند*، نشریۀ داخلی شهرداری، شماره ۴۷.

13. Beier-George J. (1976), "*Can Third World Cities Cope*?",Population Bulletin.

14.Douglass-M.(2001),"*Intercity Competition and the Question of Economic resilience:Globalization and crisis in Asia*" in Global city-Regions.A.J Scott (ed).Oxford University Press.

15.Srinivas-Hari.(1998),*Urban Development and Urban Poverty*, MIT Press.